

JURIDIQUE

Décret du 2 juillet 2020 d'application de l'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété

Le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis et relatif à diverses mesures concernant le fonctionnement de la copropriété a été publié au JO du 3 juillet. Il comporte 54 articles.

En attendant la codification du droit de la copropriété (autorisée par voie d'ordonnance par l'article 215 de la loi ELAN du 23 novembre 2018), le décret modifie en profondeur le décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Outre de nombreuses dispositions de mise à jour, le décret du 2 juillet 2020 apporte de nouvelles précisions concernant les assemblées générales de copropriétaires (I) ou le fonctionnement des copropriétés de petite taille (II). Les règles issues de l'ordonnance du 30 octobre 2019 sont également précisées concernant les conseils syndicaux (III) et les syndicats (IV).

La plupart des dispositions du décret du 2 juillet sont entrées en vigueur dès le 4 juillet 2020. D'autres entrent en vigueur par exception au 31 décembre 2020 (nous les signalons dans nos commentaires).

I) Assemblées générales de copropriétaires

► Assemblées convoquées par un ou plusieurs copropriétaires en vue d'adopter des décisions les concernant

A la suite de l'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, le nouvel article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965 énonce que « *tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations* ».

Le décret du 2 juillet 2020 ajoute au décret du 17 mars 1967 un nouvel article 8-1 qui précise la marche à suivre. Ainsi, « *la demande faite par un ou plusieurs copropriétaires de convoquer une assemblée générale à leurs frais, en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, est notifiée au syndic et précise la ou les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Elle est accompagnée d'un projet de résolution pour chaque question et comporte, le cas échéant, les documents requis au deuxième alinéa de l'article 10 et au 3° du I de l'article 11.*

Lorsque l'assemblée générale est convoquée à la demande de plusieurs copropriétaires, ils précisent la répartition des frais et honoraires entre eux. A défaut de précision, les frais sont répartis entre ces copropriétaires à parts égales.

Dans les quinze jours qui suivent la notification mentionnée au premier alinéa, le syndic informe le ou les copropriétaires demandeurs des frais prévisionnels et de ses honoraires.

Il convoque l'assemblée générale qui se tient dans le délai de quarante-cinq jours suivant le paiement de ces frais et honoraires ».

Cependant, le décret du 2 juillet 2020 précise que cet article ne sera applicable qu'aux « *assemblées générales de copropriétaires tenues à compter du 31 décembre 2020* » (article 53, V).

Notons que cette procédure diffère de celle consistant pour un copropriétaire à demander l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Ici, une assemblée peut être « provoquée » à tout moment, l'assemblée devant obligatoirement être organisée dans les 45 jours du paiement des frais et honoraires liés à l'assemblée au syndic.

Par ailleurs, dans cette procédure, ce ne sont pas certaines résolutions mais toutes les résolutions proposées qui doivent faire l'objet d'un projet de résolution à adresser au syndic.

Parmi les documents à fournir, il s'agit notamment, lorsqu'un copropriétaire sollicite l'autorisation d'effectuer des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, de produire un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

Afin de parer à toutes difficultés d'interprétation, l'article 13 du décret du 2 juillet 2020 précise que, lorsqu'une assemblée est convoquée à l'initiative d'un ou plusieurs copropriétaires, « *le syndic ne porte à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et obligations du ou des copropriétaires demandeurs* » (nouvel alinéa inséré à l'article 10 du décret du 17 mars 1967). Ce ou ces derniers copropriétaires finançant seuls ladite assemblée, il est logique qu'aucune autre question ne soit abordée...

► Vote par correspondance

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a introduit la possibilité pour les copropriétaires de voter par correspondance. L'ordonnance du 30 octobre 2019 a précisé les contours de ce nouveau mode d'expression. Il n'est plus question d'assimiler les copropriétaires ne votant pas sur une question à des copropriétaires opposants. Par ailleurs, elle a renvoyé à un arrêté ministériel le soin d'établir le modèle de formulaire de vote. Ce dernier a été fixé par arrêté du 2 juillet 2020 (voir notre circulaire du 8 juillet 2020).

Le décret du 2 juillet 2020 intègre au décret du 17 mars 1967 plusieurs références à ce modèle. Notamment, l'article 9 de ce dernier décret énonce désormais que le formulaire de vote par correspondance est nécessairement joint à la convocation.

Ainsi, contrairement à la visioconférence ou l'audioconférence, dont l'usage suppose un accord préalable des copropriétaires en assemblée (voir cependant notre encadré ci-dessous sur les règles dérogatoires en temps de covid-19), le vote par correspondance est donc de droit dans toutes les copropriétés. C'est la raison pour laquelle les textes relatifs à la copropriété ne parlent plus désormais de majorité « *des copropriétaires présents ou représentés* » mais de majorité « *des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance* » (voir par exemple l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

Un nouvel article 9 bis précise que « *pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance* » doit être « *réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion* » (pour une AG devant se tenir par exemple le vendredi, le formulaire doit être réceptionné par le syndic au moins le lundi précédent). En effet, l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 (issu de l'ordonnance du 30 octobre 2019), qui instaure la possibilité de voter par correspondance, indique bien que celui-ci est effectué « *avant la tenue de l'assemblée générale* ». Pour éviter des difficultés liées au calcul des « trois jours francs », on sera avisé de prendre une semaine d'avance...

Si l'on aime le papier, mieux vaut adresser le formulaire de vote par correspondance par lettre recommandée avec accusé de réception ou bien le remettre en mains propres (contre récépissé). Mais l'article 9 bis encourage la voie électronique, puisque c'est alors la date d'envoi qui est prise en compte : « *lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi* ».

Dorénavant, la feuille de présence à établir lors de l'assemblée indique « *les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé (...) ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic* » (article 14 du décret du 17 mars 1967 modifié).

Un nouvel article 14-1 précise qu'il n'est plus tenu compte du formulaire de vote par correspondance si l'intéressé se présente finalement lors de l'assemblée.

L'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 énonce que « *si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution* ». En conséquence, l'article 17 nouvelle version du décret du 17 mars 1967 indique que, dans le procès-verbal d'assemblée, doivent être listés les copropriétaires considérés comme défaillants à ce titre.

Tenue des assemblées générales en temps de covid-19

Rappelons ici qu'une ordonnance du 20 mai 2020 a introduit des règles dérogatoires concernant la tenue des assemblées générales en temps de Covid-19 (voir notre circulaire du 25 mai 2020).

Ainsi, « *jusqu'au 31 janvier 2021, le syndic peut prévoir que les copropriétaires ne participent pas à l'assemblée générale par présence physique* » (article 22-2 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 modifiée). Dans ce cas, les copropriétaires participent en principe à l'assemblée par visioconférence ou audioconférence. Ils peuvent également voter par correspondance. Alors qu'en temps normal les copropriétaires doivent préalablement décider en assemblée quels seront la technique et le prestataire à retenir pour la visio/audioconférence, le syndic peut ici imposer son choix. Cependant, s'il justifie de l'impossibilité d'organiser une visioconférence ou une audioconférence (par exemple parce que tous les copropriétaires n'ont pas d'outils électroniques), « *la convocation précise que les copropriétaires ne peuvent voter que par correspondance* » (article 22-3).

Notons également que « *jusqu'au 31 janvier 2021, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 15 % des voix du syndicat des copropriétaires [contre 10 % en temps normal]* » (article 22-4).

► **Travaux d'accessibilité aux personnes handicapées aux frais d'un copropriétaire (simple information à donner en assemblée)**

Afin de faciliter la réalisation de travaux d'accessibilité en copropriété, l'ordonnance du 30 octobre 2019 a instauré un droit pour les copropriétaires voulant effectuer des travaux d'accessibilité de leur logement de les réaliser à leurs frais sans avoir à solliciter d'autorisation en assemblée. Les intéressés sont seulement tenus de demander l'« *inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés* ». C'est alors aux autres copropriétaires, s'ils entendent s'opposer aux travaux, d'adopter à la majorité absolue une résolution en ce sens, qui ne peut être motivée que « *par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble* » (nouvel article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965).

L'article 13 du décret du 2 juillet 2020 insère trois nouveaux articles au décret du 17 mars 1967 qui détaillent la marche à suivre :

Art. 10-1 : « *Le descriptif détaillé mentionné au premier alinéa de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise la nature, l'implantation, la durée et les conditions d'exécution des travaux envisagés, ainsi que les éléments essentiels de l'équipement ou de l'ouvrage, tels que les marques, modèles, notices, garanties et documents relatifs à l'utilisation et à l'entretien. Il est assorti d'un plan technique d'intervention, et, le cas échéant, d'un schéma de raccordement électrique. A défaut de notification par le copropriétaire au syndic de ce descriptif détaillé des travaux, le point d'information n'est pas inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le descriptif peut également comprendre tous éléments nécessaires à la compréhension des travaux prévus, notamment des documents graphiques ou photographiques* ».

Art. 10-2 : « *Pour l'application de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic inscrit à l'ordre du jour de la même assemblée générale :*

-le point d'information relatif aux travaux d'accessibilité ;
-la question de l'opposition éventuelle à la réalisation de ces travaux par décision motivée de l'assemblée générale, accompagnée d'un projet de résolution reproduisant les termes du dernier alinéa de cet article ».

Art. 10-3 : « En l'absence d'opposition motivée de l'assemblée générale dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965, le copropriétaire peut faire réaliser les travaux conformément au descriptif détaillé présenté à l'assemblée générale, à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ».

Ces nouvelles dispositions ne s'appliquent cependant qu'aux assemblées tenues à compter du 31 décembre 2020.

► Distribution des mandats de vote

Dorénavant, en début d'assemblée, le syndic peut remettre un mandat en blanc qu'il a reçu à un simple membre du conseil syndical en l'absence du président du conseil syndical, à charge pour l'un ou l'autre de désigner un mandataire (article 15-1 modifié du décret du 17 mars 1967).

► Procès-verbal d'assemblée et feuille de présence

Désormais, le procès-verbal d'assemblée peut être signé par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs « dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée » (article 17 modifié du décret du 17 mars 1967). Jusqu'ici, il devait être signé « à la fin de la séance ».

Un nouvel article 17-1 introduit dans le décret du 17 mars 1967 indique par ailleurs que « l'irrégularité formelle affectant le procès-verbal d'assemblée générale ou la feuille de présence, lorsqu'elle est relative aux conditions de vote ou à la computation des voix, n'entraîne pas nécessairement la nullité de l'assemblée générale dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté ». Ce texte reprend une solution de la Cour de cassation (voir récemment C.Cass., Civ. 3^{ème}, 11 juillet 2019, n° 18-18.615).

► Précisions sur les « passerelles » de vote

L'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété a instauré une passerelle de la double majorité de l'article 26 vers la majorité absolue. Ainsi, si « le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote » (article 26-1 modifié de la loi du 10 juillet 1965).

Le décret du 2 juillet 2020 précise que cette passerelle ne peut se cumuler avec celle de l'article 25-1. Autrement dit, lorsque le second vote ne permet pas de dégager une majorité absolue, il n'est pas possible de recourir à la passerelle de la majorité absolue vers la majorité simple (article 19-1 modifié du décret du 17 mars 1967).

Rappelons que la passerelle de l'article 25-1 a également été réformée par l'ordonnance du 30 octobre 2019. Cet article ne prévoit plus que la possibilité de procéder immédiatement à un second vote à la majorité simple lorsqu'un projet a recueilli l'avis positif du tiers de l'ensemble des copropriétaires (il n'est plus possible d'organiser un vote à la majorité simple en convoquant une nouvelle assemblée dans les trois mois).

Reprenant une solution admise par les tribunaux, l'article 19 modifié du décret du 17 mars 1967 énonce que « *pour l'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder au second vote prévu à ces articles qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité applicable au premier vote* ».

► Documents à annexer aux convocations

Le décret du 2 juillet 2020 met en application les dispositions de l'ordonnance du 30 octobre 2020 complétant la liste des documents qui doivent être envoyés en même temps que l'ordre du jour.

En plus des **documents déjà exigés pour la validité des décisions en cause**, doivent être adressés (à compter du 4 juillet 2020) :

- en cas de proposition d'un ou plusieurs contrats de syndic, la nouvelle fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic prévue par l'article 18-1 A modifié de la loi du 10 juillet 1965 (un arrêté doit encore fixer le modèle à utiliser) ;
- « *lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur des travaux d'intérêt collectif réalisés sur parties privatives, (...) une analyse des solutions éventuelles n'affectant pas ces parties* ». Depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019, l'article 9 de la loi de 1965 précise en effet que « *la réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient* ». Le sujet risque encore d'être épineux. Néanmoins, l'obligation de renseigner dès la convocation sur les solutions n'impliquant pas d'intervenir sur les parties privatives est de nature à apaiser un peu les débats. Et à aiguiller les propriétaires opposés à une intervention à l'intérieur de leur lot sur l'opportunité de recueillir et proposer des devis différents...

En plus des **documents déjà exigés uniquement à titre informatif**, doivent être adressés (pour les assemblées à tenir à compter du 31 décembre 2020) :

- le cas échéant, le descriptif des travaux d'accessibilité aux frais d'un copropriétaire affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (voir ci-dessus) ;
- le rapport du conseil syndical en cas de délégation générale (voir ci-après) ;
- « *une présentation générale des principales caractéristiques du recours à l'emprunt collectif, lorsque la question de la souscription d'un tel emprunt est inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale* » (article 11, II, 9° nouveau du décret du 17 mars 1967).

► Obligation d'affichage de la date d'assemblée générale (à titre uniquement informatif)

Depuis un décret du 27 juin 2019, l'article 9 du décret du 17 mars 1967 impose que les syndics informent par voie d'affichage les copropriétaires de la date de l'assemblée, avec rappel de la possibilité pour tout copropriétaire de demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour (voir circulaire UNPI du 1^{er} août 2019). L'article 9 précisait néanmoins déjà que l'affichage n'était pas

prescrit « à peine d'irrégularité de la convocation ».

Pour parer à toute autre difficulté, l'article 9 du décret du 17 mars 1967 indique désormais, et de manière plus générale, que cette formalité n'est pas prescrite à peine de nullité de l'assemblée générale.

II) Copropriétés de petite taille

► Possibilité de prendre des décisions après consultation informelle dans les « petites » copropriétés

L'ordonnance du 30 octobre 2019 a instauré des règles spécifiques pour les « petites » copropriétés, c'est-à-dire pour les syndicats des copropriétaires comportant au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ou dont le budget prévisionnel est inférieur à 15 000 € sur une période de trois exercices consécutifs (article 41-8 de la loi du 10 juillet 1965).

Parmi ces règles spécifiques figure la possibilité d'adopter des décisions (à l'exclusion de celles relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes) à l'unanimité via une simple consultation écrite ou à l'occasion d'une réunion informelle (article 41-12 de la loi du 10 juillet 1965). « *La consultation est organisée par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire* » (article 41-12 de la loi du 10 juillet 1965).

Le décret du 2 juillet 2020 précise que, le cas échéant, « *le syndic organise la consultation du syndicat dans les vingt et un jours suivant la demande adressée par un copropriétaire* » (nouvel article 42-4 du décret du 17 mars 1967).

Selon le décret du 2 juillet 2020, les copropriétaires peuvent répondre à la consultation par de nombreux moyens :

- par présence physique ;
- par visioconférence ou audioconférence (uniquement si les copropriétaires ont préalablement validé, cette fois en assemblée générale, ces modes de communication) ;
- par courriel postal ou courriel électronique.

L'important est que « *tous les copropriétaires composant le syndicat [aient] chacun exprimé leur vote* » (article 42-3 nouveau du décret du 17 mars 1967).

Répondre à la consultation par écrit paraît néanmoins la meilleure solution. D'ailleurs, tout copropriétaire qui aurait voté par visioconférence ou audioconférence doit « *confirme[r] le sens de son vote par tout moyen dans les quarante-huit heures qui suivent la réunion. A défaut, la décision n'est pas valablement prise* » (article 42-5 nouveau).

Le décret du 2 juillet 2020 précise que « *chaque décision prise par voie de consultation est consignée sur un procès-verbal établi et signé par le syndic, comportant le sens du vote de chaque copropriétaire et la signature des copropriétaires présents.*

Ce procès-verbal est annexé au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

(...)

Sont annexés au procès-verbal mentionné au premier alinéa les écrits par lesquels les copropriétaires ont exprimé ou confirmé le sens de leur vote » (nouvel article 42-5 du décret du 17 mars 1967).

Le décret du 2 juillet 2020 met à jour l'article 33 du décret du 17 mars 1967 pour préciser que le syndic est tenu de délivrer des copies certifiées conformes des procès-verbaux « *des décisions prises par voie de consultation dans les petites copropriétés* ».

Ces nouvelles dispositions ne sont pas limpides. D'une part, ne sont pas précisées les modalités de contestation d'une décision prise via une consultation informelle. Certes, une telle décision requérant l'unanimité, le cas d'un copropriétaire opposant ou défaillant contestant la décision est écarté. Mais qu'en est-il si une décision a irrégulièrement été prise voire appliquée sans qu'un copropriétaire soit consulté ? La loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application ne mentionnent qu'un délai de contestation à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale. Ici, par hypothèse, il n'y a pas eu d'assemblée générale et pas de notification. On ne sait donc pas quel serait le délai d'action du copropriétaire évincé.

D'autre part, l'articulation entre consultation écrite et consultation lors d'une réunion n'est pas claire. Est-il possible d'adresser une consultation écrite tout en recueillant ensuite le vote de certains copropriétaires participant à une réunion, comme la possibilité de répondre « par présence physique » le suggère ? Ou bien, pour qu'une consultation via une réunion soit valide, faut-il que tous les copropriétaires soient présents (voir en ce sens 25 Millions de Propriétaires, hors-série Copropriété, déc. 2019, p. 40).

Les dispositions commentées sont applicables depuis le 4 juillet 2020 mais appellent de notre point de vue des précisions. Sans doute la prudence invite-t-elle à préférer une assemblée générale aux consultations informelles pour les décisions les plus importantes, concernant par exemple les cessions de parties communes ou les travaux d'amélioration (outre l'adoption du budget prévisionnel et l'approbation des comptes qui, rappelons-le, nécessitent dans tous les cas une assemblée formelle).

► **Décisions prises par un seul copropriétaire ou après réunion informelle dans les copropriétés de deux membres**

L'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété a largement assoupli les règles de prise de décision dans les syndicats à deux copropriétaires. La limitation du nombre de copropriétaire majoritaire est écartée, certaines décisions peuvent être prises par un copropriétaire sans consultation de l'autre copropriétaire, et de nombreuses décisions peuvent être adoptées sans réunir d'assemblée générale formelle (voir 25 Millions de Propriétaires, hors-série Copropriété, déc. 2019, p. 40).

Le décret du 20 juillet 2020 précise que toutes les décisions prises lors d'une réunion informelle ou « *par un seul copropriétaire sont consignées par écrit et versées au registre des procès-verbaux des assemblées générales* » (nouvel article 42-9 du décret du 17 mars 1967).

Là encore, l'article 33 du décret du 17 mars 1967 précise désormais que le syndic délivre des copies des procès-verbaux de décisions prises « *par un seul copropriétaire ou lors d'une réunion sans convocation préalable dans les syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires* ».

Depuis le 1^{er} juin 2020, l'article 41-17 de la loi du 10 juillet 1965 impose au copropriétaire qui prend des décisions seul en dehors même d'une assemblée générale (cela est possible s'il dispose à lui seul d'un nombre de voix suffisant – hors adoption du budget prévisionnel et approbation des comptes – ou s'il s'agit de décider des mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble) de les

« notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité ».

Le décret du 2 juillet 2020 prévoit que cette notification « précise la nature de la décision et, le cas échéant, son coût, justifié par des devis ou contrats » (nouvel article 42-8 du décret du 17 mars 1967).

Fort logiquement, le nouvel article 42-7 du décret du 17 mars 1967 modifié précise que « les décisions ou mesures prises par les deux copropriétaires ou par l'un d'entre eux sont portées à la connaissance de la personne qui exerce tout ou partie des missions de syndic sans être copropriétaire ».

Enfin, l'ordonnance du 30 octobre 2019 a ajouté à la loi du 10 juillet 1965 un nouvel article 41-20 aux termes duquel « le copropriétaire non syndic qui perçoit des revenus ou expose des frais au titre de l'administration et de la gestion de la copropriété tient un état des dépenses et créances laissé à la disposition de l'autre copropriétaire ». Cet article, présenté par le rapport au gouvernement accompagnant l'ordonnance comme permettant « aux copropriétaires de tenir une comptabilité simplifiée », n'est pas facile à comprendre. Est-ce à dire qu'un des copropriétaires peut demander une participation à l'autre pour les frais qu'il engagerait seul, même s'ils n'entrent pas dans les catégories évoquées ci-dessus ? Comment faire le pont entre cette comptabilité simplifiée et la comptabilité de l'éventuel syndic professionnel gérant la copropriété ?

Toujours est-il qu'un nouvel article 41-12 du décret du 17 mars 1967 précise que « sont annexées à l'état des dépenses et créances (...) toutes pièces permettant de justifier la nature et le montant de chaque dépense et créance, ainsi que la réalité de leur paiement ».

III) Conseils syndicaux

► Possibilité d'accorder au conseil syndical une délégation générale pour prendre des décisions soumises à la majorité simple

De manière très originale, l'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété a introduit la possibilité pour les copropriétaires de voter (à la majorité absolue) une délégation au conseil syndical, valable deux ans maximum, pour prendre « tout ou partie » des décisions soumises à la majorité simple (nouveaux articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965)¹. Cela suppose néanmoins que le conseil syndical comprenne au moins trois membres.

Si l'objet d'une telle délégation peut être très étendu, il est précisé néanmoins que « l'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs » (article 21-2).

Le décret du 2 juillet 2020 précise qu'en principe « un montant spécifique est alloué au conseil syndical au sein du budget prévisionnel voté chaque année pour l'exercice de sa délégation de pouvoirs ». Toutefois, « lorsque la délégation de pouvoirs porte sur des dépenses pour travaux non comprises dans le budget prévisionnel [travaux autres que de maintenance], l'assemblée générale précise le montant maximum alloué pour chacune d'elles ». Dans ce cas, les sommes afférentes à

¹ « La délégation de pouvoirs ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement » (article 21-1, alinéa 2).

ces dépenses sont appelées selon les modalités déterminées en assemblée générale (nouvel article 26-1 du décret du 17 mars 1967).

L'article 21-5 de la loi du 10 juillet 1965 impose au conseil syndical ayant reçu une délégation générale de rendre compte de l'exercice de sa délégation lors de l'assemblée générale. Le décret du 2 juillet 2020 ajoute que, en présence d'une telle délégation, les décisions du conseil syndical « *sont consignées dans un procès-verbal, signé par deux de ses membres.*

Le procès-verbal mentionne le nom des membres du conseil syndical ayant participé à la délibération et le sens de leur vote.

Le procès-verbal des décisions du conseil syndical est transmis au syndic qui l'inscrit au registre des procès-verbaux des assemblées générales » (nouvel article 21-1 du décret du 17 mars 1967).

Le syndic est par ailleurs tenu de délivrer aux copropriétaires qui le demandent une copie certifiée exacte du procès-verbal des décisions prises « *par le conseil syndical dans le cadre d'une délégation de pouvoirs* » (article 33 modifié du décret du 17 mars 1967).

Ces dispositions concernent les assemblées tenues à compter du 31 décembre 2020.

► Encadrement des délégations ponctuelles

L'ordonnance du 30 octobre 2020 a précisé le régime des délégations ponctuelles au conseil syndical² pour prendre une décision qui relève de la majorité simple (article 25, a de la loi du 10 juillet 1965). Le décret du 2 juillet 2020 ajoute que toute délégation ponctuelle « *mentionne expressément l'acte ou la décision déléguée* » (article 21 modifié du décret du 17 mars 1967).

► Droit d'accès des conseillers syndicaux aux pièces détenues par le syndic

Fort opportunément, un conseiller syndical qui souhaite prendre connaissance de documents détenus par le syndic n'a plus besoin d'être officiellement habilité à cet effet par le conseil syndical (article 26 modifié du décret du 17 mars 1967).

► Possibilité d'habiliter le président du conseil syndical à agir en responsabilité contre le syndic

Depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019, l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 permet au président du conseil syndical de solliciter une délégation en assemblée générale afin de représenter le syndicat dans une action en responsabilité contre le syndic. Cette disposition intéressante permet de contourner une situation délicate ; il est en effet difficile de demander au syndic de représenter le syndicat dans une action contre lui-même, et il fallait en général attendre un changement de syndic pour que l'action soit utilement menée par le syndic successeur.

L'article 15 modifié de la loi du 10 juillet 1965 indique même que « *lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, cette action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires* ».

Dans ce dernier cas, un nouvel article 49-1 du décret du 17 mars 1967 précise que « *le président du tribunal judiciaire saisi désigne un mandataire ad hoc représentant les intérêts du syndicat* ».

² Une telle délégation ponctuelle peut également être accordée au syndic voire « à toute personne ».

Néanmoins, et cela a de quoi refroidir, cet article précise également que « *cette action est exercée aux frais avancés du ou des copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, qui en supporteront définitivement la charge si l'action est rejetée par le juge* ». De toute évidence, si l'action est menée par le président du conseil syndical sur délégation expresse, ce dernier n'a pas à avancer de frais. Mais alors pourquoi l'article 57 du décret du 17 mars 1967, pourtant rétabli par le décret du 2 juillet 2020, ne liste-t-il pas l'action du président du conseil syndical en responsabilité contre le syndic parmi celles permettant au président du conseil syndical de demander une avance de fonds au syndic (contre remise d'« *un état des frais de justice prévisionnels accompagné de devis* ») ?

IV) Syndics

► Mise à jour du contrat de syndic

Le décret du 2 juillet 2020 met à jour le modèle de contrat de syndic figurant en annexe du décret du 17 mars 1967 en application de l'ordonnance du 30 octobre 2019. Notamment, devra désormais être le montant maximum pouvant être exigé pour la réalisation d'un état daté, soit 380 € depuis le 1^{er} juin 2020 (voir l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, tel que modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018 et l'ordonnance du 30 octobre 2019, et le décret n° 2020-153 du 21 février 2020).

► Conventions réglementées

Certaines conventions ne peuvent être signées par le syndic es-qualités avec un tiers sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

Il s'agit notamment des conventions passées « *entre le syndicat et une personne ou une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique* » (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019, et reprenant à peu de chose près l'ancien article 18, I, septième alinéa de la loi du 10 juillet 1965).

Mais cela concerne aussi les contrats signés avec des proches ou des préposés du syndic (article 39 du décret du 17 mars 1967). Sur ce point, le décret du 2 juillet 2020 étend le contrôle aux conventions signées avec le simple concubin du syndic. A l'inverse, ne sont dorénavant réglementées que les conventions avec les parents et alliés du syndic « *jusqu'au deuxième degré inclus* » (et non jusqu'au troisième degré inclus).

En lien avec cette nouveauté, on peut signaler que le concubin du syndic ou d'un des membres du conseil syndical a également été ajouté parmi les personnes à qui les copropriétaires ne peuvent confier la mission de contrôler les comptes du syndicat (article 42-1 du décret du 17 mars 1967 modifié).

► Notifications et mises en demeure

Un décret du 27 juin 2019 a profondément remanié les possibilités d'envoi de notifications et mises en demeure à un copropriétaire par voie électronique (voir notre circulaire du 1^{er} août 2019). Dans tous les cas, l'accord du copropriétaire est nécessaire.

Le décret du 2 juillet 2020 clarifie les dispositions applicables en la matière (réécriture des articles 64-1 à 64-5 du décret du 17 mars 1967 et création des nouveaux articles 64-6 à 64-9).

Parmi les changements opérés, on notera seulement ici que le syndic peut désormais recourir à un autre mode d'envoi que la lettre recommandée électronique (régie par le Code des postes et télécommunications). Les articles 64-5 à 64-9 du décret du 17 mars 1967 modifié détaillent en effet les caractéristiques d'un nouveau « *procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de services de confiance qualifié et garantissant l'intégrité des données, la sécurité, ainsi que la traçabilité des communications* » (article 64-2). A la différence d'un envoi par lettre recommandée électronique, le destinataire est notamment informé de l'identité de l'expéditeur et de l'objet de l'envoi. Le but est ici d'augmenter les chances de bonne réception (faute d'afficher en entête ces indications, les lettres recommandées sont parfois refusées par leur destinataire).

FZ
UNPI